

# Wohnungs-Bewertungs-System WBS

Das Wohnungs-Bewertungs-System WBS ist ein Instrument zum Planen, Beurteilen und Vergleichen von Wohnbauten. Mit 25 Kriterien wird in den drei Bereichen Wohnstandort, Wohnanlage und Wohnung der Gebrauchswert ermittelt. Dabei stehen der konkrete Nutzen sowie der Mehrwert für die Bewohnerschaft im Vordergrund.

## **Kurs Wohnungsbeurteilung K15 und K16: Nettowoohnfläche und Zimmergrösse**

<b>1</b>	<b>Nettowoohnfläche (K15) .....</b>	<b>2</b>
1.1	Zielsetzung Nettowoohnfläche .....	2
1.2	Methodik Nettowoohnfläche .....	2
1.3	Punktevergabe Nettowoohnfläche .....	2
1.3.1	Quantität Nettowoohnfläche .....	2
1.3.2	Qualität Nettowoohnfläche.....	2
1.3.3	Innovation Nettowoohnfläche .....	2
<b>2</b>	<b>Zimmergrösse und zusätzliches Flächenangebot (K16) .....</b>	<b>3</b>
2.1	Zielsetzung Zimmergrösse .....	3
2.2	Methodik Zimmergrösse.....	3
2.3	Beurteilung Zimmergrösse und zusätzliches Flächenangebot .....	3
2.3.1	Quantität Zimmergrösse .....	3
2.3.2	Qualität Zimmergrösse .....	3
2.3.3	Innovation Zimmergrösse.....	3
<b>3</b>	<b>Übungsbeispiele .....</b>	<b>4</b>
3.1	2-Zimmer-Wohnung .....	4
3.2	4-Zimmer-Maisonnette-Wohnung .....	5
<b>4</b>	<b>Abbildungsverzeichnis und Quellenangabe .....</b>	<b>6</b>



# 1 Nettowohnfläche (K15)

## 1.1 Zielsetzung Nettowohnfläche

Um eine ausreichende Nutzungsflexibilität zu erreichen, wird für die Wohnung eine angemessen grosse Nettowohnfläche vorausgesetzt. Zugleich sind ein ressourcenschonender Umgang mit Bauland und eine optimale Nutzung der Wohnfläche im Sinne von Effizienz und Suffizienz anzustreben.

## 1.2 Methodik Nettowohnfläche

Die Nettowohnfläche der Wohnung wird quantitativ beurteilt. Dafür werden sämtliche begeh- und belegbaren Bodenflächen innerhalb der Wohnung ab einer Raumhöhe von 150 cm gemessen (siehe Glossar «Nettowohnfläche»).

Werden bei der Quantität keine Punkte erreicht, muss mittels einer Innovation nachgewiesen werden, wie die fehlende, bzw. überdurchschnittliche Nettowohnfläche kompensiert wird. Erzielt die Innovation keinen Punkt, kann die Qualität nicht angerechnet werden.

## 1.3 Punktevergabe Nettowohnfläche

### 1.3.1 Quantität Nettowohnfläche



### 1.3.2 Qualität Nettowohnfläche

Mindestens 50% der Zimmer in der Wohnung weisen eine Raumhöhe von $\geq 260$ cm auf.	1
Mindestens ein Zimmer hat eine Breite von $\geq 350$ cm.	1
Die Wohnung weist mindestens zwei zusätzliche Flächenangebote auf.	1

### 1.3.3 Innovation Nettowohnfläche

Folgende Innovation zeichnet das Wohnobjekt bezüglich K15 Nettowohnfläche aus:	1
Schematische Darstellungen und ergänzende Informationen zum Nachweis der Innovation:	1

## 2 Zimmergrösse und zusätzliches Flächenangebot (K16)

### 2.1 Zielsetzung Zimmergrösse

Mit Mindestgrössen bei Zimmern sowie zusätzlichen Flächenangeboten werden neutrale Räume geschaffen, die von der Bewohnerschaft flexibel genutzt und gestaltet werden können.

### 2.2 Methodik Zimmergrösse

Die Zimmergrössen werden anhand der untenstehenden Tabelle quantitativ beurteilt. Ergänzend zur Quantität können bei Qualität und Innovation Punkte für das Ausweisen von Zwischenzonen oder zusätzlichen Flächenangeboten angerechnet werden.

### 2.3 Beurteilung Zimmergrösse und zusätzliches Flächenangebot

#### 2.3.1 Quantität Zimmergrösse

1-Zimmer	2-Zimmer	3-Zimmer	4-Zimmer	5-Zimmer	6-Zimmer	7-Zimmer	Anzahl Punkte
1 Zi $\geq 14 \text{ m}^2$	2 Zi $\geq 14 \text{ m}^2$	3 Zi $\geq 14 \text{ m}^2$	3 Zi $\geq 14 \text{ m}^2$	4 Zi $\geq 14 \text{ m}^2$	5 Zi $\geq 14 \text{ m}^2$	6 Zi $\geq 14 \text{ m}^2$	3
Kochbereich	Kochbereich		1 Zi $\geq 12 \text{ m}^2$	1 Zi $\geq 12 \text{ m}^2$	1 Zi $\geq 12 \text{ m}^2$	1 Zi $\geq 12 \text{ m}^2$	
separat	separat						
1 Zi $\geq 14 \text{ m}^2$	1 Zi $\geq 14 \text{ m}^2$	2 Zi $\geq 14 \text{ m}^2$	2 Zi $\geq 14 \text{ m}^2$	3 Zi $\geq 14 \text{ m}^2$	4 Zi $\geq 14 \text{ m}^2$	5 Zi $\geq 14 \text{ m}^2$	2
	1 Zi $\geq 12 \text{ m}^2$	1 Zi $\geq 12 \text{ m}^2$	2 Zi $\geq 12 \text{ m}^2$	1 Zi $\geq 12 \text{ m}^2$	1 Zi $\geq 12 \text{ m}^2$	1 Zi $\geq 12 \text{ m}^2$	
				1 Zi $\geq 10 \text{ m}^2$	1 Zi $\geq 10 \text{ m}^2$	1 Zi $\geq 10 \text{ m}^2$	
1 Zi $\geq 14 \text{ m}^2$	1 Zi $\geq 14 \text{ m}^2$	2 Zi $\geq 14 \text{ m}^2$	2 Zi $\geq 14 \text{ m}^2$	2 Zi $\geq 14 \text{ m}^2$	3 Zi $\geq 14 \text{ m}^2$	4 Zi $\geq 14 \text{ m}^2$	1
	1 Zi $\geq 10 \text{ m}^2$	1 Zi $\geq 10 \text{ m}^2$	1 Zi $\geq 12 \text{ m}^2$	1 Zi $\geq 12 \text{ m}^2$	1 Zi $\geq 12 \text{ m}^2$	1 Zi $\geq 12 \text{ m}^2$	
			1 Zi $\geq 10 \text{ m}^2$	2 Zi $\geq 10 \text{ m}^2$	2 Zi $\geq 10 \text{ m}^2$	2 Zi $\geq 10 \text{ m}^2$	

#### 2.3.2 Qualität Zimmergrösse

In einem Zimmer ist ein zusätzliches Flächenangebot von $\geq 5 \text{ m}^2$ vorhanden.	1
Es gibt eine Zwischenzone in Form eines Windfangs oder eines Jahreszeiten-Zimmers.	1
Die Wohnung zählt zu den flexiblen Wohnformen.	1

#### 2.3.3 Innovation Zimmergrösse

Folgende Innovation zeichnet das Wohnobjekt bezüglich K16 aus:	1
Schematische Darstellungen und ergänzende Informationen zum Nachweis der Innovation:	1

### 3 Übungsbeispiele

#### 3.1 2-Zimmer-Wohnung



Abbildung 1: Beispiel 2-Zimmer-Wohnung

### 3.2 4-Zimmer-Maisonnette-Wohnung

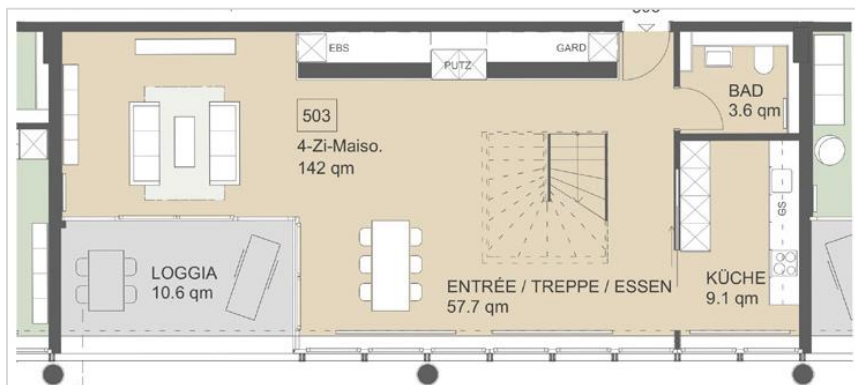


Abbildung 2: Beispiel 4-Zimmer-Maisonette-Wohnung, 1.Stock

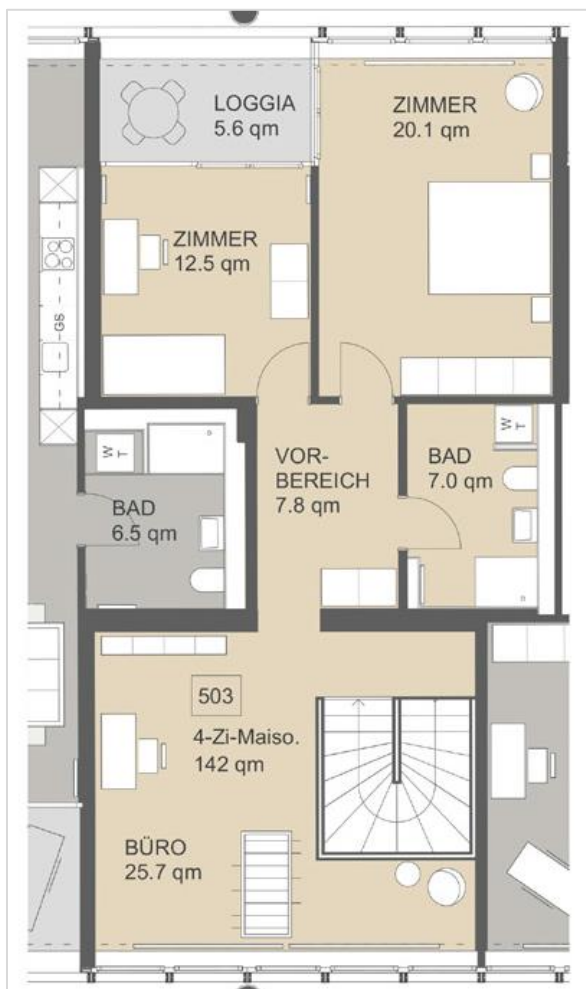


Abbildung 3: 2. Stock der Wohnung

## 4 Abbildungsverzeichnis und Quellenangabe

### **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Beispiel 2-Zimmer-Wohnung .....	4
Abbildung 2: Beispiel 4-Zimmer-Maisonette-Wohnung, 1.Stock.....	5
Abbildung 3: S. Stock der Wohnung.....	5

### **Quellenangabe**

Wohnungs-Bewertungs-System WBS, Bundesamt für Wohnungswesen BWO, <https://www.wbs.admin.ch/de>,  
Juli 2019